

**Sygn. akt II Cz 455/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Agnieszka Terpiłowska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2018 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika I. K. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) M. M. w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzycieli (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W., (...) Bank Spółka Akcyjna we W., sygn. akt (...)

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 5 października 2017 r., sygn. akt I Co 994/16

***p o s t a n a w i a:***

***oddalić zażalenie.***

(...)

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5 października 2017r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie oddalił skargę dłużnika na czynność Komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, że analizując akta sprawy egzekucyjnej w szczególności opinię biegłego K. K., a także protokół opisu i oszacowania, który został uzupełniony przez Komornika, po skardze dłużnika, Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania omawianych dokumentów. Zarzut dłużnika dotyczący błędnego wskazania w protokole opisu i oszacowania podmiotu będącego wierzycielem hipotecznym jest chybiony, albowiem w odpisie Księgi Wieczystej w dziale (...) ujawniony jest ten sam podmiot, który wskazano w protokole opisu i oszacowania, a więc (...) S.A. Spółka Akcyjna z (...) w W.. Fakt, że w Księdze Wieczystej dopisano jeszcze, że jest to oddział w Polsce nie ma żadnego znaczenia i nie przesądza o braku tożsamości podmiotów. Odnosząc się następnie do zarzutu dłużnika dotyczącego niewskazania w protokole opisu i oszacowania sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej stwierdzić należy, że informacje te wynikają z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego, który jest integralną częścią protokołu opisu i oszacowania (art. 8 pkt 2.6. operatu szacunkowego). Biegły prawidłowo i dokładnie opisał nieruchomość oraz wszystkie te nieruchomości, które bezpośrednio z nią sąsiadują. Z operatu szacunkowego jednoznacznie wynika (choć nie określono tego wprost), że do nieruchomości dojeżdża się ulicą (...) (...), która jest drogą o średnim natężeniu ruchu. W ocenie Sądu nie można uwzględnić również zarzutu dłużnika o dowolnym przyjęciu przez biegłego średniego standardu nieruchomości oraz średnio korzystnej lokalizacji nieruchomości. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości nie dokonuje szacowania w sposób dowolny, ale działa zgodnie ze swoją wiedzą i doświadczeniem w oparciu o uzyskane kompetencje biegłego. Szczegółowe podstawy wyceny, zastosowane techniki, metodologia i opis szacowanej nieruchomości są dokładnie wskazane przez biegłego w załączonym operacie szacunkowym. Biegły oceniając położenie i lokalizację nieruchomości wziął pod uwagę wszystkie czynniki, tj. zabudowania mieszkalne, zakład przemysłowy i obiekty

handlowo – usługowe. Zarzut dłużnika dotyczący określenia przez biegłego standardu nieruchomości jako średni nie jest zgodny z rzeczywistością. Biegły bowiem w operacie określił, że lokal jest „w powyżej średnim stanie technicznym oraz dość dobrym standardzie wykończenia” (str. 7 pkt 2.5 oraz str. 8 pkt 2.7 operatu szacunkowego). Podsumowując Sąd uznał, że opinia sporządzona przez biegłego jest prawidłowa i rzetelna.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył dłużnik i zaskarżając je w całości, zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 947 § 1 pkt 3 w zw. z art. 305 k.s.h. oraz art. 43<sup>(6)</sup> k.c., poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że wskazanie hipotek ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości objętej opisem i oszacowaniem, tj. wskazanie podmiotu będącego wierzycielem hipotecznym jako (...) S.A. Spółka Akcyjna z (...) w W., nie jest błędem, jeżeli w księdze wieczystej jako wierzyciela ujawniono podmiot oznaczony nazwą(...) z siedzibą w W.;

- naruszenie przepisów postępowania, a to § 132 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników w zw. z art. 947 § 2 k.p.c. (lub § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w zw. z art. 947 § 2 k.p.c., poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że niewskazanie w protokole opisu i oszacowania sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej nie jest błędem;

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że uznanie, że podlegająca opisowi i oszacowaniu nieruchomość (lokal) przedstawia średni standard, a nie dość dobry, co w konsekwencji doprowadziło do zaniżenia wartości wycenianej nieruchomości, nie jest dowolnym ustaleniem, a przez to błędem;

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że uznanie, że podlegająca opisowi i oszacowaniu nieruchomość (lokal) położona jest w średnio korzystnej lokalizacji, a nie w lokalizacji dość korzystnej co w konsekwencji doprowadziło do zaniżenia wartości wycenianej nieruchomości, nie jest dowolnym ustaleniem, a przez to błędem.

W oparciu o powyższe zarzuty dłużnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uchylenie zaskarżonej czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) M. M., tj. opisu i oszacowania nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) z dnia 4 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy zważył:

Zażalenie podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że zarzuty zażalenia sprowadzają się do powielenia zarzutów przedstawionych pierwotnie w skardze na czynność komornika sądowego, co do których Sąd pierwszej instancji prawidłowo i szczegółowo odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Sąd Odwoławczy nie widząc konieczności powielania przedstawionych argumentów przyjmuje je za własne. Dodać jedynie należy, że analiza protokołu opisu i oszacowania nieruchomości nie wykazała aby został on błędnie sporządzony. Ów dokument zawiera wszystkie niezbędne elementy wynikające z art. 947 k.p.c., tj. zawiera oznaczenie nieruchomości, jej granice, obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej, budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia, stwierdzone prawa i obciążenia, osobę, w której posiadaniu znajduje się nieruchomość, sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika oraz oszacowanie z podaniem podstawy. Komornik wskazał także, iż nie stwierdzono żadnych umów ubezpieczenia, czy też nie zgłoszono praw do nieruchomości. Niewskazanie w protokole opisu i oszacowania sposobu dojazdu do nieruchomości nie stanowi istotnego błędu albowiem jak słusznie zaznaczył Sąd Rejonowy informacja ta została zawarta w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego, który jest integralną częścią protokołu opisu i oszacowania. Na str. 8 w pkt. 2.6 biegły zaznaczył, że bezpośrednio sąsiedztwo nieruchomości stanowi m.in. ul. (...) (...) o średnim natężeniu ruchu, a zatem co prawda biegły nie wskazał wprost, że do nieruchomości można dojechać od strony wschodniej ul. (...) (...), jednakże takie sformułowanie dotyczące drogi o średnim natężeniu ruchu

jest w ocenie Sądu Okręgowego jednoznaczne, iż wskazana ulica jest drogą dojazdową do nieruchomości. Odnosząc się zaś do błędnego wskazania w protokole opisu i oszacowania podmiotu będącego wierzycielem hipotecznym Sąd Okręgowy wskazuje, iż jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji brak dopisku „Oddział w Polsce” nie przesądza o braku tożsamości wskazywanych przez skarżącego podmiotów.

Oszacowanie zajętej w toku egzekucji nieruchomości, dokonane przez biegłego sądowego K. K. jest prawidłowe i odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c. co miało prowadzić w ocenie skarżącego, do zaniżenia wartości wycenianej nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 948 § 1 zd. 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły, uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Oszacowanie nieruchomości jest czynnością, której komornik nie może dokonać samodzielnie, bowiem wymaga ona posiadania wiadomości specjalnych. Opinia biegłego sądowego z dnia 30 kwietnia 2016r. jest rzetelna i zawiera uzasadnienie podstaw przyjętej sumy oszacowania. Biegły dokonał właściwego wyboru metody szacowania nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej stan techniczny, lokalizację i sposób użytkowania zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774). Zastosowanie przez biegłego metody porównawczej, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, nie budzi zastrzeżeń nie tylko z uwagi na zgodność z powołanym przepisem, jak również ze względu na jej powszechność, jak i odpowiednią ilość nieruchomości porównywalnych. Wskazanie przez skarżącego, że biegły sądowy winny był ocenić lokal mieszkalny jako lokal o „dość dobrym” standardzie i w „dość korzystnej” lokalizacji jest jedynie subiektywnym przekonaniem dłużnika. Skarżący nie przedstawił żadnych argumentów popierających swoje twierdzenia, poza gołosłownym twierdzeniem, że biegły zaniżył wartość szacowanej nieruchomości.

Podsumowując, dodać należy, że celem oszacowania dokonywanego w ramach postępowania egzekucyjnego nie jest wiążące określenie ostatecznej wartości wycenianej nieruchomości, ale ustalenie jej wartości, będącej podstawą ceny wywołania podczas licytacji. W ostateczności bowiem rzeczywistą wartość nieruchomości zweryfikuje przebieg licytacji i suma na niej uzyskana.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 zd.1 kpc i art. 13 § 2 kpc orzekł, jak w postanowieniu.

(...)